

Wuppertal

5-Zi.-Split-Level-Haus mit Doppelgarage in Elberfeld

CODICE OGGETTO: 24063030



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m²

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|------------------------|---------------------------|---|
| CODICE OGGETTO | 24063030 | Prezzo d'acquisto | 349.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 145 m ² | Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Tipologia tetto | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 5 | Stato dell'immobile | Curato |
| Camere da letto | 4 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Bagni | 2 | Superficie lorda | ca. 73 m ² |
| Anno di costruzione | 1984 | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage | | |

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

Dati energetici

| | | | |
|---|-------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.12.2033 | Consumo energetico | 156.10 kWh/m ² a |
| Fonte di alimentazione | Gas | Classe di efficienza energetica | E |

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

Una prima impressione

Geräumige Doppelhaushälfte mit Terrasse, Kamin, Bar und Sauna in Split-Level-Bauweise. Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1984, bietet eine Wohnfläche von ca. 145 m² und befindet sich auf einem ca. 344 m² großen Grundstück. Das Split-Level-Haus verfügt über mehrere Ebenen, die um eine halbe Geschosshöhe versetzt und über Treppen miteinander verbunden sind. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern aus, die ein komfortables Wohnambiente für eine Familie bereitstellen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich mit einem Gäste-WC und der Zugang zur geräumigen Küche. Die Einbauküche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Über den offenen Treppenzugang gelangt man in den Ess- und Wohnbereich mit Kamin. Die große Fensterfront bietet nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen Zugang zur ca. 14 m² großen Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Dieser Bereich lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Das Grundstück hinter dem Haus ist überwiegend in Hanglage mit Baumbestand, es ist kein Garten vorhanden. Von der Eingangsebene gelangt man in die nach oben liegenden zwei Ebenen, wo sich jeweils ein Schlafzimmer und eines der beiden Badezimmer befindet. Im Untergeschoss liegen zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Auf dieser Etage befindet sich auch eines der beiden Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche. Hervorzuheben ist, dass alle Wohnräume und Bäder mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die im Untergeschoss befindliche Sauna, die ideal für ein entspanntes Wellnesserlebnis im eigenen Zuhause ist. Hier befindet sich ebenfalls eine Bar, die zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie einlädt. Die angeschlossene Waschküche sorgt für zusätzlichen Komfort und erweitert den praktischen Nutzen des Kellers. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für zwei Autos bietet. Der offener Dachboden in der Garage bietet zusätzlich viel Stauraum. Die Heizungsanlage des Hauses ist als effiziente Zentralheizung ausgelegt und bietet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was eine solide Grundlage für künftige Anpassungen und Modernisierungen bietet. Mit dieser Immobilie entscheiden Sie sich für ein wohl gepflegtes Zuhause in einem angenehmen Wohnumfeld. Die durchdachte Aufteilung und die vorhandenen Ausstattungsmerkmale bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Ein Besichtigungstermin kann jederzeit vereinbart werden, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung in allen Zimmern und Bädern
- Gastherme Viessmann mit Warmwasserspeicher von 1999
- 14 m² Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Gäste-WC
- 2 Bäder mit WC
- Kamin
- Sauna mit Dusche
- Bar
- Waschküche
- Fenster mit Rolläden
- Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in den Höhenlagen von Elberfeld, in einer Sackgasse, direkt am Nützenberger Wald. Die Elberfelder City ist schnell erreicht und bietet Einkaufsmöglichkeiten und Kultur- und Freizeitangebote. Die Anbindung an die A 46 liegt nur 2 Minuten entfernt. In wenigen Fahrminuten ist man am Hauptbahnhof und an der Bergischen Universität. Wuppertal ist mit rund ca. 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24063030 - 42115 Wuppertal

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com